Uchwała Nr VII/21/2007

Rady Gminy w Sorkwitach

z dnia 30 marca 2007 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów zabudowy rekreacji indywidualnej i mieszkaniowej jednorodzinnej w miejscowości Stary Gieląd gmina Sorkwity.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001r. Nr 142 poz. 1591, z 2002r. Nr 23 poz. 220, Nr 62 poz. 558, Nr 113 poz. 984, Nr 214 poz. 1806) oraz art. 20, ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 z 2003r., Nr 6 poz.41, Nr 141 poz. 1492 z 2004r., Nr 113, poz. 954, Nr 130 poz.1087 z 2005r, Nr 45 poz. 319 z 2006r), Rada Gminy w Sorkwitach postanawia co następuje:

§ 1

Po zapoznaniu się z prognozą skutków finansowych uchwalenia planu, stwierdzając zgodność z ustaleniami „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Sorkwity" uchwalonym uchwałą nr XXV/158/2005 Rady Gminy w Sorkwitach z dnia 16.06.2005r., uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów zabudowy rekreacji indywidualnej i mieszkaniowej jednorodzinnej w obrębie Stary Gieląd gmina Sorkwity.

§ 2

1. Przedmiot i granice opracowania planu określa uchwała Nr XXXI/195/2006 Rady Gminy w Sorkwitach z dnia 26 stycznia 2006 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obrębu Stary Gieląd gmina Sorkwity.

2. Obszar objęty planem, stanowią tereny w granicach opracowania zgodnie z rysunkiem planu (załącznik Nr 1).

3. Plan składa się z następujących elementów:

1) ustaleń planu stanowiących treść niniejszej uchwały,

2) rysunku planu w skali 1 : 1000, który stanowi załącznik Nr 1 do niniejszej uchwały; rysunek do publikacji został zmniejszony,

3) rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowiącego załącznik Nr 2 do niniejszej uchwały,

4) rozstrzygnięcia sposobu realizacji oraz zasady finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy, stanowiącego załącznik Nr 3 do niniejszej uchwały.

4. Rysunek planu obowiązuje w następującym zakresie:

1) granicy opracowania planu,

2) symboli przeznaczenia terenów,

3) linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu,

4) nieprzekraczalnych linii zabudowy,

5) zachowanie minimalnej powierzchni działek określonej w § 5.

5. Zasady podziału na działki określa się jako postulowane zachowujących minimalną powierzchnię działek określoną w § 5.

§ 3

Wyjaśnienia ważniejszych pojęć użytych w treści niniejszej uchwały:

1. Ustala się następujący zakres obowiązywania użytych symboli i oznaczeń :

a) **wysokość zabudowy** – podana ilość kondygnacji oznacza kondygnacje nadziemne w zrozumieniu Rozporządzenia Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie,

b) **budynek adaptowany** – oznacza budynek istniejący do zachowania. Budynki adaptowane mogą podlegać przebudowie, rozbudowie, rozbiórce i odbudowie łącznie ze zmianą funkcji o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej,

c) **przeznaczenie terenów** - określone na załączniku graficznym symbolami pokazują użytkowanie w zakresie dominującej funkcji terenu,

d) **nieprzekraczalna linia zabudowy** - linia której nie może przekroczyć żaden fragment budynku,

e) **zabudowa rekreacji indywidualnej** – oznacza budynek przeznaczony do okresowego wypoczynku rodzinnego, oraz obiekty gospodarcze jak garaż, składzik na drewno, narzędzia itp.

§4

Wyznacza się tereny oznaczone kolejnymi symbolami na rysunku planu /załącznik Nr 1 do niniejszej uchwały/ o funkcji i ustaleniach jak niżej:

1) Tereny oznaczone symbolem: **MN** - podstawowe przeznaczenie pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną,

2) Tereny oznaczone symbolem: **RI1, RI2** - podstawowe przeznaczenie pod zabudowę rekreacji indywidualnej,

3) Teren oznaczony symbolem: **RM** – zabudowa zagrodowa adaptowana,

4) Tereny oznaczone symbolem: **Z** – podstawowe przeznaczenie pod zieleń,

5) Tereny oznaczone symbolem: **W** – podstawowe przeznaczenie wody i cieki wodne,

6) Tereny oznaczone symbolem: **KDW** – podstawowe przeznaczenie pod drogi wewnętrzne,

7) Tereny oznaczone symbolem: **KP** – podstawowe przeznaczenie pod ciągi piesze o szerokości 4 m w liniach rozgraniczających, dopuszcza się przeprowadzenie sieci infrastruktury technicznej.

8) Tereny oznaczone symbolem: **P** – podstawowe przeznaczenie pod projektowaną przepompownię ścieków.

§ 5

Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu na całości opracowania planu za wyjątkiem terenu oznaczonego symbolem **RM**:

1) Architektura obiektów w zabudowie rekreacji indywidualnej. Wysokość obiektów, nie może przekraczać 9m, wysokość mierzona do kalenicy. Nachylenie połaci dachowych powinno być zawarte w przedziale kąta nachylenia 35 – 45 stopni. Ustala się zakaz wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu z wyjątkiem kształtowania oczek wodnych. Maksymalną rzędną poziomu posadowienia parteru dla projektowanej zabudowy ustala się na wysokości +60 cm w stosunku do najwyższej rzędnej terenu w narożu sytuowanego budynku,

2) Budynki mieszkalne w zabudowie jednorodzinnej i rekreacji indywidualnej, budynki gospodarcze i garaże powinny nawiązywać do cech architektury regionalnej. Wysokość budynku mieszkalnego nie może przekraczać dwóch kondygnacji w tym poddasze użytkowe. Nachylenie połaci dachowych powinno być zawarte w przedziale kąta nachylenia 35 – 45 stopni. Wyklucza się budowę obiektów tymczasowych z wyjątkiem koniecznego zaplecza budowy,

3) Architektura wszystkich budynków powinna nawiązywać do historycznej zabudowy wsi Stary Gieląd. W nawiązaniu do tradycyjnych form, z zachowaniem skali i charakteru budownictwa, Należy stosować materiały takie jak drewno, czerwona cegła licowana lub tynkowana,

4) Do pokrycia dachów należy stosować dachówkę ceramiczną,

5) Ogrodzenia nieruchomości budowlanych od dróg należy kształtować w formie konstrukcji ażurowych zawartej w przedziale wysokości 1,2 m – 1,4 m. Wyklucza się stosowanie ogrodzeń z prefabrykatów betonowych,

6) Powierzchnia działki nie może być mniejsza niż 1000 m2.

§ 6

W zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego:

Teren oznaczony symbolem **RM** znajduje się w strefie ochrony konserwatorskiej.

Na terenie tym zakazuje się wyburzania, nadbudowy, zmian formy dachów oraz przebudowy obiektów historycznych (w tym zmian w obrębie elewacji) z wyłączeniem prac adaptacyjnych dokonanych w uzgodnieniu z WKZ na podstawie wytycznych konserwatorskich.
W strefie obowiązuje ochrona układu ulic, dróg, podziału na parcele oraz historycznej zabudowy.
W strefie obowiązuje pełna ochrona budynku historycznego – Stary Gieląd 24 (chałupa drewniana) figurującego w wojewódzkiej ewidencji zabytków. Ochronie podlega kształt i rodzaj pokrycia dachu, artykulacja i wykończenie elewacji (w tym stolarki otworowej jako jednego z elementów wykończenia).
W przypadku nowej zabudowy obwiązuje zasada dostosowania jej do historycznego sposobu rozplanowania i skali zabudowy oraz dostosowania do sąsiadujących obiektów historycznych pod względem: gabarytów, wysokości, formy architektonicznej, kształtu i pokrycia dachów oraz tradycyjnych materiałów budowlanych (m.in. dachówka ceramiczna, cegła, kamień, tynki o tradycyjnej fakturze, drewno). W przypadku nowej zabudowy obowiązuje zasada ochrony ekspozycji historycznej zabudowy i poszczególnych budynków historycznych. Wszelkie inwestycje budowlane, które mogłyby prowadzić do zmiany wyglądu obiektów historycznych lub naruszać ich ekspozycję podlegają uzgodnieniu z WKZ.

§7

W zakresie ochrony środowiska przyrodniczego:

1. Na terenie objętym planem nie znajdują się terytoria prawnie podlegające ochronie przyrody,

2. Ustala się, że wskaźnik terenu biologicznie czynnego dla zabudowy rekreacji indywidualnej oznaczonej symbolem **RI** wynosi co najmniej 60% pow. działki zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonej symbolem **MN** co najmniej 50%. Obniżenia terenowe należy pozostawić w stanie naturalnym,

3. Na terenie oznaczonym symbolem **RI1** zabudowę dopuszcza się po wykonaniu pod budynki badań geotechnicznych mających na celu określenie stabilności skarpy,

4. Zgodnie z art. 113 ust. 2 pkt. 1 i art. 114 ust. 1 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. Nr 62 z dnia 20 czerwca 2002r. z późn. zm.) wskazuje się tereny do ochrony przed hałasem, posiadające zgodnie z ustaleniami niniejszego planu funkcję oznaczoną symbolem **RI** i **MN**. Poziom hałasu dla zabudowy mieszkaniowej nie może przekroczyć wartości progowych określonych w rozporządzeniu Ministra Ochrony Środowiska z dnia 9 stycznia 2002r. (Dz. U. Nr 8, poz.81),

5. Odpady stałe będą gromadzone w indywidualnych pojemnikach na działce, a następnie wywożone na składowisko śmieci przez wyspecjalizowaną jednostkę usługową,

6. Nakazuje się stosowanie ekologicznych systemów ogrzewania,

7. Obowiązuje zakaz stosowania żużla piecowego do utwardzania nawierzchni jezdni ulic i placów.

§ 8

1. Zasady podziału na działki oraz ich cechy geometryczne określa rysunek planu,

2. Zagospodarowanie terenu należy przeprowadzić zgodnie z zasadami niniejszego planu bez stosowania rozwiązań tymczasowych.

§ 9

1. Układ komunikacyjny w planie składa się z dróg wewnętrznych z dowiązaniem do drogi powiatowej oraz z ciągu pieszego. Drogi wewnętrzne 10 m w liniach rozgraniczających o szerokości jezdni 5m + chodniki i zieleń. Ciąg pieszy o szerokości 4 m w liniach rozgraniczających. Dopuszcza się przeprowadzenie sieci infrastruktury technicznej w układzie komunikacyjnym.

§ 10

Ustala się następujące zasady w zakresie infrastruktury technicznej:

1) Zaopatrzenie w wodę przewiduje się po przez podłączenia do istniejącej sieci wodociągowej na warunkach określonych przez dysponenta sieci. Dla celów przeciw pożarowych przewiduje się zainstalowanie 3 hydrantów Ø 80 mm o wydajności 6,25 dm /sek,

2) Ścieki sanitarne systemem kolektorów grawitacyjnych i tłocznych prowadzonych w ciągu dróg wewnętrznych odprowadzane będą do istniejącego kolektora kanalizacji sanitarnej,

3) Wody opadowe należy zagospodarować na terenie własnej działki,

4) Wody opadowe z ulic systemem kolektorów grawitacyjnych kanalizacji deszczowej prowadzonych w ciągu ulic odprowadzone będą poprzez separatory piaskowe do jeioziora,

5) Zaopatrzenie w energię elektryczną odbywać się będzie z najbliższej istniejącej stacji transformatorowej dostosowanej do zwiększonego poboru mocy systemem sieci kablowej nn w ciągu dróg wewnętrznych, ciągach pieszych na warunkach określonych przez Zakład Energetyczny. Szafki rozdzielczo – pomiarowe będą wyposażone w główne zabezpieczenie oraz zabezpieczenie przedlicznikowe i pomiar energii dla odbiorcy. Obudowa szafek z tworzywa sztucznego ustawiona na fundamentach ścianką frontową w linii ogrodzenia posesji. Z szafek rozdzielczo – pomiarowych zakłada się zasilanie przyłączem kablowym zalicznikowym poszczególnych obiektów,

6) Sieć telekomunikacji kablowej prowadzona będzie w ciągu dróg wewnętrznych, ciągach pieszych na warunkach określonych przez właściwego operatora. W przypadku kolizji projektowanych obiektów z istniejącymi urządzeniami telekomunikacyjnymi należy je przebudować i dostosować do projektowanego zagospodarowania przestrzennego zgodnie z obowiązującymi przepisami, normami i warunkami przebudowy,

7) Sieć gazowa poprowadzona będzie w ciągu dróg wewnętrznych, ciągach pieszych na warunkach określonych przez właściwego dostawcę,

§ 11

Na terenie objętym planem nie przewiduje się inwestycji celu publicznego oraz inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy.

§ 12

Zgodnie z art. 36 ustawy wysokość jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości związanych z uchwaleniem niniejszego planu dla terenów oznaczonych:

L.p.	Symbol terenu oznaczonego w § 3 niniejszej uchwały	Wysokość procentowa stawki
1	RI	5 %
2	MN	5%
3	Pozostałe tereny - RM, Z, W, KDW, KP, P	*)

*) Dla terenów w pozycji 3 stawki z tytułu przepisów art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym nie mają zastosowania

§ 13

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów zabudowy rekreacji indywidualnej i zabudowy zagrodowej w obrębie Stary Gieląd przechowywany będzie w Urzędzie Gminy w Sorkwitach. Zainteresowani mają prawo do wglądu planu oraz zasięgania informacji.

§ 14

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy w Sorkwitach.

§ 15

Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko-Mazurskiego.

Przewodniczący Rady Gminy
Jerzy Kopaniec